

Informe sobre la Ley Orgánica 1/2025 y su Impacto en las Comunidades de Propietarios.

INTRODUCCION.

La **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero**, introduce importantes modificaciones en materia de Propiedad Horizontal.

Entrará en vigor el **3 de abril de 2025**.

Cambios:

- En la gestión de viviendas de uso turístico.
- En la resolución de conflictos en las comunidades y la regulación de las cuotas y gastos comunitarios.
- Otros cambios legislativos recientes, como el **Real Decreto-ley 1/2025**, también influyen en la gestión de la propiedad horizontal.

Los aspectos más relevantes, son los siguientes:

1.- REGULACION DE VIVIENDAS DE USO TURISTICO.

Autorización de la Comunidad:

- ✓ **Se modifica el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** para establecer que cualquier propietario que desee destinar su vivienda a uso turístico debe contar con la **aprobación expresa de la comunidad de propietarios**.
- ✓ La autorización requiere el **voto favorable de tres quintas partes** del total de propietarios y cuotas de participación.

Facultades del Presidente de la Comunidad:

- Si un propietario inicia la actividad turística sin la autorización comunitaria, el **presidente de la comunidad** puede requerir la **cesación inmediata** de dicha actividad.

→ En caso de incumplimiento, la comunidad podrá interponer acciones judiciales para el **cese definitivo**.

Incremento de las cuotas para las viviendas turísticas:

- ❖ Con la misma mayoría de tres quintas partes, la comunidad podrá establecer una **cuota especial o un incremento de gastos comunitarios** para las viviendas destinadas a uso turístico.
- ❖ Este aumento **no podrá superar el 20%** de su participación ordinaria en los gastos generales de la comunidad.

📅 **Fecha de entrada en vigor:** 3 de abril de 2025.

2.- MEDIACION Y RESOLUCION DE CONFLICTOS EN COMUNIDADES.

La nueva ley introduce la **obligatoriedad de la mediación previa** antes de acudir a la vía judicial en conflictos relacionados con la comunidad de propietarios.

Procedimiento de Mediación.

- ✓ Antes de interponer una demanda judicial, las partes en conflicto deben intentar resolver la controversia mediante **mediación o conciliación**.
- ✓ Un mediador profesional facilitará la comunicación entre los propietarios en disputa para llegar a un acuerdo.
- ✓ Si la mediación no prospera, se podrá acudir a los tribunales con la acreditación de haber intentado este proceso.

Conciliación Previa.

- ✓ Se establece como un mecanismo adicional en el que las partes pueden negociar directamente o con la intervención de un tercero neutral antes de judicializar el conflicto.
- ✓ Si una de las partes decide contar con asistencia letrada, deberá comunicarlo a la otra parte para que tenga la misma oportunidad.

Oferta Vinculante Confidencial.

- ✓ Se permite que una de las partes formule una oferta vinculante y confidencial para resolver el conflicto sin necesidad de juicio.
- ✓ Si la cuantía del litigio supera los 2.000 euros, será obligatoria la asistencia letrada para presentar esta oferta.
- ✓ La aceptación de la oferta pone fin al conflicto sin necesidad de acudir a los tribunales.

Consecuencias del incumplimiento.

- Si un propietario no acredita haber intentado la mediación antes de presentar una demanda, el **tribunal podrá inadmitir la misma**.
- La parte que se niegue injustificadamente a participar en la mediación y posteriormente pierda el juicio podrá ser condenada al **pago total de las costas procesales**.

🚦 **Fecha de entrada en vigor:** 3 de abril de 2025.

3.- SUSPENSION DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD.

El **Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero**, prorroga hasta el **31 de diciembre de 2025** la suspensión de los **desahucios y lanzamientos** en casos de vulnerabilidad económica. Se debe tener en cuenta esta suspensión al gestionar casos de **propietarios morosos** o en situación de impago.

- ✓ En caso de procesos judiciales en curso, será necesario evaluar si el propietario afectado **cumple con los criterios de vulnerabilidad** antes de ejecutar un lanzamiento.

🚦 **Fecha de entrada en vigor:** 28 de enero de 2025.